

Cahier des charges

Sites web d'agences immobilières

Programme collaboratif FILIA - (2025-2026)

Objectif général :

Permettre une indexation fiable par FILIA (agrégateur IA), offrir une excellente expérience utilisateur, assurer la conformité RGPD et ePrivacy, et garantir performance, accessibilité et sécurité.

1. Objectif et périmètre

- Indexabilité optimale par FILIA : structure claire, pages stables, métadonnées propres.
- Expérience utilisateur moderne, fluide et rapide sur mobile et desktop.
- Conformité RGPD et ePrivacy (cookies first-party uniquement).
- Accessibilité : conformité WCAG 2.2 niveau AA.
- Sécurité et hébergement dans l'Union européenne.

2. Principes d'architecture

Chaque site d'agence est indépendant, avec son propre backend de publication d'annonces. FILIA n'expose pas d'API et ne fournit pas d'interface unifiée :

FILIA indexe les sites pour agréger les annonces. Les sites doivent donc fournir des pages d'annonces publiques, stables et ergonomiques.

Recommandations techniques :

- **Frontend :** Next.js (React) recommandé. Alternatives possibles : Nuxt.js (Vue), SvelteKit.
- **Rendu :** SSR ou SSG pour indexation optimale.
- **Backend :** Node.js (Express, Next.js API Routes ou NestJS). Python (Django / FastAPI) si nécessaire.
- **Base de données :** PostgreSQL ou MongoDB. Redis pour cache applicatif.
- **Conteneurisation :** Docker.
- **CI/CD :** GitLab CI, GitHub Actions ou équivalent.
- **Hébergement UE :** OVHcloud, Scaleway, Clever Cloud, Hetzner, GCP (régions UE), Azure (régions UE), etc.

3. SEO et indexation par FILIA

URLs stables :

<https://.../annonces/{ville}/{slug-annonce}-{id}>

Balisées requises : title, meta description, canonical, Open Graph, hreflang (FR/DE/EN si nécessaire).

Balisage schema.org (JSON-LD) : RealEstateAgent pour l'agence
Offer et Property pour les annonces (prix, surface, localisation, photos)

Sitemap XML à jour (annonces, catégories, pages agence) + robots.txt cohérent.
Contenu principal présent dans le HTML initial (pas uniquement rendu côté client).

États HTTP corrects : 200 / 404 / 410 / 301.

Performance crawl : pages légères, CSS/JS regroupés, priorisation du contenu.

4. Performance et UX (Core Web Vitals)

Objectifs :

LCP ≤ 2.5 s, INP ≤ 200 ms, CLS ≤ 0.10 (mobile)

Budgets :

CSS ≤ 150 Ko

JS ≤ 150 Ko (compressé)

Images : WebP/AVIF, lazy-loading, tailles définies.

Cache : cache-control, ETag, CDN recommandé, Redis côté serveur.

Fonctionnalités clés : recherche rapide, filtres clairs, fiches annonces complètes, formulaires simples.

Internationalisation possible (FR/DE/EN).

5. Accessibilité (WCAG 2.2 AA)

Navigation au clavier complète + Focus visible.

Contrastes conformes AA ; polices adaptées ; respect des préférences (prefers-reduced-motion).

Structure HTML sémantique (H1-H6, listes, main, nav, footer).

Texte alternatif pour les images ; légendes si pertinent.

Messages d'erreur formulaires annonces et visibles (aria-live).

Documents PDF accessibles si proposés.

6. Données, RGPD et ePrivacy

Minimisation des données et base légale explicitée.

Cookies first-party uniquement. Consentement requis pour les cookies non essentiels.

Analytics recommandés : Matomo (auto-hébergé), Plausible ou Simple Analytics.

Gestion des droits : accès, rectification, effacement, portabilité, opposition.

Contrats de sous-traitance (DPA) avec hébergeurs.

Sécurité : TLS 1.2+, HSTS, CSP, X-Content-Type-Options, X-Frame-Options, rate limiting, sauvegardes chiffrées.

7. Contenus légaux obligatoires

Mentions légales
Politique de confidentialité
Politique cookies
CGU
Page Contact avec informations société
Plan du site (HTML + XML)

8. Fonctionnalités minimales

Catalogue d'annonces avec filtres.
Fiches annonces : galerie, caractéristiques, carte, bouton contact.
Formulaires de contact avec validation client + serveur et anti-spam sans CAPTCHA intrusif.
Favoris (localStorage ou compte utilisateur).
Multilingue si nécessaire (FR/DE/EN).

9. Interopérabilité avec FILIA (sans API FILIA)

Sitemaps exhaustifs.
Pages accessibles aux crawlers légitimes (pas de blocage JS / WAF agressif).
Métadonnées complètes (schema.org).
Optionnel : flux statique public (JSON/CSV) à URL stable.

10. Non-fonctionnel, exploitation et sécurité

Disponibilité cible : $\geq 99,5\%$ en heures ouvrables.
Monitoring : logs, erreurs serveur, alertes (HTTP 5xx, latence).
CI/CD avec tests de base.
Backups quotidiens (DB + assets), stratégie de restauration documentée.

11. Livrables et recette

Charte graphique + Design System.
Wireframes (mobile d'abord).
Plan de test : SEO, accessibilité, performance (Lighthouse), sécurité.
Environnements : dev, staging, production.
Documentation d'exploitation.

12. Checklist de validation (extrait)

Sitemap XML complet ; balises title/meta/canonical/hreflang correctes.
schema.org présent sur pages Annonce et Agence.
Score Lighthouse mobile ≥ 90 (Performance / Accessibilité / Bonnes pratiques / SEO).
Cookies non essentiels bloqués sans consentement.
TLS actif + HSTS + CSP en place.
Sauvegardes testées.